

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 16 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 245/2025/DS-ST
Ngày 29-9-2025
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 16 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Trần Hải Nam.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Kim Hoa.

2. Ông Tô Văn Nhung.

- Thư ký phiên toà: Bà Phùng Kim Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà: Bà Bùi Thanh Thuỷ – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025, tại Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh Cơ sở 1 xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 233/2025/TLST- DS ngày 05 tháng 5 năm 2025, về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 210/2025/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên toà số 271/2025/QĐST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V); Trụ sở: Tầng 1 (tầng trệt), Tầng B, Tòa nhà S, số A P, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh nay là phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Phạm Thị Khánh P, ông Nguyễn Trường T, ông Phan Nhật Hoàng A, ông Bùi Ngọc T1; Cùng địa chỉ: Tầng B, Tòa nhà W, số A, N, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh (đại diện giấy ủy quyền ngày 07/8/2025). Bà P có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Phạm Văn T2, sinh năm 1982 và bà Trịnh Thị Vân A1, sinh năm 1983; Cùng thường trú: Số A đường số A, khu dân cư Đ, khu phố T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; Vắng mặt không lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện nộp ngày 10 tháng 4 năm 2025, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Q trình bày:

Ngày 23/10/2021, Ngân hàng TMCP Q (sau đây viết tắt là V) ký với ông Phạm Văn T2 và bà Trịnh Thị Vân A1 Hợp đồng tín dụng số 8919592.21, với số tiền vay là 3.450.000.000 đồng; Mục đích vay: Vay bù đắp vốn tự có tiền nhận chuyển nhượng bất động sản tại thửa đất số 490, tờ bản đồ số 18, khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình

Dương nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh; Thời hạn vay: 360 tháng kể từ ngày giải ngân đến ngày 03/11/2051; Lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 9,3%/năm. Lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng Lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3,7%/năm; Trả nợ gốc: Trả số tiền 9.583.000 đồng vào ngày 10 hàng tháng. Số tiền còn lại trả vào ngày cuối cùng; Trả nợ lãi: Vào ngày 10 hàng tháng; Kỳ trả đầu tiên 10/12/2021.

Ngày 03/11/2021, V đã giải ngân cho ông Phạm Văn T2 và bà Trịnh Thị Vân A1 với số tiền 3.450.000.000 đồng, theo Đơn đề nghị giải ngân kèm Khế ước nhận nợ (KUNN) số 8919592(1).21 theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với quy định tại Hợp đồng tín dụng.

Ngày 25/05/2023, V ký với ông Phạm Văn T2 và bà Trịnh Thị Vân A1 Hợp đồng tín dụng số 9927566.23, với số tiền vay là 247.000.000 đồng; Mục đích vay: Vay tiêu dùng mua sắm đồ dùng, trang thiết bị gia đình; Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân đến ngày 03/11/2051; Lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 9,3%/năm. Lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng Lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3,7%/năm; Trả nợ gốc: thời gian ân hạn: 12 tháng. Sau thời gian ân hạn: hàng tháng trả vào ngày 26. Mỗi tháng trả 5.145.000 đồng. Tháng cuối cùng trả số tiền còn lại, kỳ trả gốc đầu tiên vào ngày 26/06/2024; Trả nợ lãi: 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân: không trả lãi, từ tháng 13 trở đi hàng tháng trả vào ngày 26. Kỳ trả nợ đầu tiên vào ngày 26/06/2024.

Ngày 26/05/2023, V đã giải ngân cho ông Phạm Văn T2 và bà Trịnh Thị Vân A1 với số tiền 247.000.000 đồng, theo Đơn đề nghị giải ngân kèm Khế ước nhận nợ (KUNN) số 9927566(1).23 theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với quy định tại Hợp đồng tín dụng.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên tại Ngân hàng TMCP Q thì ông Phạm Văn T2 và bà Trịnh Thị Vân A1 thế chấp bất động sản thuộc quyền sở hữu của ông Phạm Văn T2 và bà Trịnh Thị Vân A1 như sau: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 298, tờ bản đồ số: 48, địa chỉ: khu phố T, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CB 908564, số vào sổ cấp GCN: CS08694 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/11/2015, đứng tên bà Trịnh Thị Vân A1. Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp số công chứng: 012803, Quyền số: 28/2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 02/11/2021. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Trong thời gian thực hiện Hợp đồng tín dụng, ông Phạm Văn T2 và bà Trịnh Thị Vân A1 đã nhiều lần vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Đến thời điểm ngày 29/9/2025, ông Phạm Văn T2 và bà Trịnh Thị Vân A1 chỉ trả được 221.749.000 đồng tiền gốc và tiền lãi là 545.957.980 đồng và còn nợ V với tổng số tiền là 5.041.018.430 đồng (gồm Nợ vay gốc: 3.475.251.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 576.897.703 đồng; Nợ lãi quá hạn: 895.544.714 đồng; Lãi chậm trả lãi: 93.325.013 đồng). Cụ thể theo từng hợp đồng tín dụng như sau:

+ Hợp đồng tín dụng số 8919592.21 ngày 23/10/2021: Nợ gốc 3.228.251.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 544.341.072 đồng; Nợ lãi quá hạn **840.111.825 đồng**; Lãi chậm trả **89.230.905 đồng**; Tổng **4.701.934.801 đồng**.

+ Hợp đồng tín dụng số 9927566.23 ngày 25/05/2023: Nợ gốc 247.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 32.556.631 đồng; Nợ lãi quá hạn **55.432.889 đồng**; Lãi chậm trả **4.094.108 đồng**; Tổng **339.083.628 đồng**.

Do đó, nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc ông Phạm Văn T2 và bà Trịnh Thị Vân A1 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q số tiền tạm tính đến ngày 29/9/2025 là: 5.041.018.430 đồng, gồm: Nợ vay gốc: 3.475.251.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 576.897.703 đồng; Nợ lãi quá hạn: 895.544.714 đồng; Lãi chậm trả lãi: 93.325.013 đồng.

VIB được tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn, phí kể từ ngày 30/09/2025 cho đến khi ông Phạm Văn T2 và bà Trịnh Thị Vân A1 thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại các Hợp đồng tín dụng đã ký.

2. Trong trường hợp ông Phạm Văn T2 và bà Trịnh Thị Vân A1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho V, thì Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm, cụ thể là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 298, tờ bản đồ số: 48, địa chỉ: khu phố T, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CB 908564, số vào sổ cấp GCN: CS08694 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/11/2015, đứng tên bà Trịnh Thị Vân A1 và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho V.

Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của ông Phạm Văn T2 và bà Trịnh Thị Vân A1 đối với tài sản thế chấp làm tăng giá trị thực tế của tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không thể tách rời thuộc tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay cho V.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với V. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho V.

Về án phí và chi phí tố tụng bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu gì khác.

* *Đối với bị đơn ông Phạm Văn T2 và bà Trịnh Thị Vân A1*: Quá trình tố tụng, ông Phạm Văn T2 và bà Trịnh Thị Vân A1 đã được Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý, thông báo yêu cầu cung cấp chứng cứ, triệu tập tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; tham gia phiên tòa nhưng ông T2, bà A1 đều vắng mặt không có lý do, không cung cấp lời khai, không có yêu cầu phản tố, không yêu cầu Tòa án triệu tập thêm người tham gia tố tụng, không cung cấp chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

- *Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*: Quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Bị đơn được Tòa án triệu tập họp lệ tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ các Điều 227, 228 và 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn và bị đơn là đúng quy định.

Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Từ những tài liệu chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn V khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Phạm Văn T2 và bà Trịnh Thị Vân A1 thanh toán nợ theo Hợp đồng tín dụng số 8919592.21 ngày 23/10/2021 và Hợp đồng tín dụng 9927566.23 ngày 25/05/2023, giữa V với ông Phạm Văn T2 và bà Trịnh Thị Vân A1. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án được xác định là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”. Bị đơn ông Phạm Văn T2 và bà Trịnh Thị Vân A1 có hộ khẩu thường trú tại Số A đường số A, khu dân cư Đ, khu phố T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền thụ lý, giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn đã được triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa các ngày **12/9/2025 và 29/9/2025** nhưng đều vắng mặt không có lý do. Căn cứ các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn.

[1.3] Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã thực hiện việc tổng đạt, thông báo các văn bản tố tụng cho bị đơn; đồng thời đã triệu tập hợp lệ bị đơn tham gia các buổi làm việc, phiên họp, phiên tòa nhưng bị đơn đều vắng mặt không có lý do; không cung cấp bất cứ tài liệu, chứng cứ; không cung cấp văn bản nêu ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì vậy, ông Phạm Văn T2 và bà Trịnh Thị Vân A1 phải chịu hậu quả của việc không cung cấp chứng cứ theo quy định tại Điều 91, 96 Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được xem xét trên cơ sở chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và các tài liệu, chứng cứ Tòa án thu thập được.

[2] Về nội dung vụ án: Ngày 23/10/2021, V ký với ông Phạm Văn T2 và bà Trịnh Thị Vân A1 Hợp đồng tín dụng số 8919592.21, với số tiền vay là 3.450.000.000 đồng; Mục đích vay: Vay bù đắp vốn tự có tiền nhận chuyển nhượng bất động sản tại thửa đất số 490, tờ bản đồ số 18, khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh; Thời hạn vay: 360 tháng kể từ ngày giải ngân đến ngày 03/11/2051; Lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 9,3%/năm. Lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng Lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3,7%/năm; Trả nợ gốc: Trả số tiền 9.583.000 đồng vào ngày 10 hàng tháng. Số tiền còn lại trả vào ngày cuối cùng; Trả nợ lãi: Vào ngày 10 hàng tháng; Kỳ trả đầu tiên 10/12/2021.

Ngày 25/05/2023, V ký với ông Phạm Văn T2 và bà Trịnh Thị Vân A1 Hợp đồng tín dụng số 9927566.23, với số tiền vay là 247.000.000 đồng; Mục đích vay: Vay tiêu dùng mua sắm đồ dùng, trang thiết bị gia đình; Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân đến ngày 03/11/2051; Lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 9,3%/năm. Lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng Lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3,7%/năm; Trả nợ gốc: thời gian ân hạn: 12 tháng. Sau thời gian ân hạn: hàng tháng trả vào ngày 26. Mỗi tháng trả 5.145.000 đồng. Tháng cuối cùng trả số tiền còn lại, kỳ trả gốc đầu tiên vào ngày 26/06/2024; Trả nợ lãi: 12 tháng

đầu tiên kể từ ngày giải ngân: Không trả lãi, từ tháng 13 trở đi hàng tháng trả vào ngày 26. Kỳ trả nợ đầu tiên vào ngày 26/06/2024.

Hợp đồng tín dụng số 8919592.21 ngày 23/10/2021 và Hợp đồng tín dụng số 9927566.23 ngày 25/05/2023, giữa V với ông Phạm Văn T2 và bà Trịnh Thị Vân A1 là tự nguyện, không trái pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội nên có hiệu lực bắt buộc và các bên phải thực hiện.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông Phạm Văn T2 và bà Trịnh Thị Vân A1 đã vi phạm nội dung thỏa thuận nên VIB yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông Phạm Văn T2 và bà Trịnh Thị Vân A1 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q số tiền tạm tính đến ngày 29/9/2025 là: 5.041.018.430 đồng, gồm: Nợ vay gốc: 3.475.251.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 576.897.703 đồng; Nợ lãi quá hạn: 895.544.714 đồng; Lãi chậm trả lãi: 93.325.013 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn không cung cấp được chứng cứ về việc không vay nợ hoặc tài liệu chứng cứ về việc đã thanh toán một phần hoặc toàn bộ tiền nợ cho V. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[3] Về yêu cầu trả liền lãi: Việc thỏa thuận lãi suất và phí trong Hợp đồng tín dụng số 8919592.21 ngày 23/10/2021 và Hợp đồng tín dụng số 9927566.23 ngày 25/05/2023, giữa V với ông Phạm Văn T2 và bà Trịnh Thị Vân A1 là phù hợp với quy định của pháp luật. Khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng số 47/2010/QH12 ngày 17/6/2010, sửa đổi bổ sung năm 2017 quy định “*Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật*”. Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận.

Do đó, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong thì bị đơn ông Phạm Văn T2 và bà Trịnh Thị Vân A1 phải tiếp tục trả cho VIB các khoản lãi, lãi quá hạn, phí phát sinh kể từ ngày 30/09/2025 cho đến khi ông Phạm Văn T2 và bà Trịnh Thị Vân A1 thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại các Hợp đồng tín dụng đã ký.

[4] Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

[4.1] Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7303812.21.688 ngày 02/11/2021 giữa bên thế chấp là ông Phạm Văn T2 và bà Trịnh Thị Vân A1 với bên nhận thế chấp là V đã được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương (số công chứng 012803, quyền số 28/2021/TP/CC-SCC/HĐGD) và được Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 03/11/2021 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố D, tỉnh Bình Dương. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất diện tích 100m², thuộc thửa đất số: 298; tờ bản đồ: 48 tọa lạc tại Khu phố T, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CB 908564, số vào sổ cấp GCN: CS 08694 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/11/2015 cho bà Trịnh Thị Vân A1.

Do đó, căn cứ quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167; khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai; Điều 298, Điều 299 Bộ luật Dân sự 2015 thì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7303812.21.688 ngày 02/11/2021 là đúng quy định, hợp pháp và có hiệu lực.

[4.2] Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/8/2025 thể hiện: Trên thửa đất số: 298; tờ bản đồ: 48 tọa lạc khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương nay là

phường T, Thành phố Hồ Chí Minh hiện trạng là có 1 căn nhà 1 trệt 2 lầu, mái bê tông + tôn, nền lát gạch men, cột gạch, tường gạch, trần đổ bê tông cốt thép, lan can sắt, cầu thang đúc lát gạch đá, tay vịn gỗ, cửa sắt kính, 1 đồng hồ điện kế chính, 1 đồng hồ nước.

Khoản 3 Điều 318 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về tài sản thế chấp như sau: “3. Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp thì tài sản gắn liền với đất cũng thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.

Tại mục 3.2, 3.3 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7303812.21.688 ngày 02/11/2021, ông Phạm Văn T2 và bà Trịnh Thị Vân A1 và Ngân hàng TMCP Q thỏa thuận: “3.2 Tài sản thế chấp theo Hợp đồng này bao gồm nhưng không giới hạn:

Các công trình xây dựng phụ trợ thuộc sở hữu của Bên B, vật phụ gắn với Tài sản thế chấp;

Hoa lợi, lợi tức, các quyền phát sinh từ Tài sản thế chấp, tài sản hay tiền đền bù, bồi thường của cơ quan có thẩm quyền hoặc bên thứ ba;

Bất kì và toàn bộ các quyền, quyền lợi theo Hợp đồng bảo hiểm ký giữa Bên B và công ty B bất kì được Bên A chấp thuận;

Tài sản mới phát sinh từ hoặc tăng thêm do sửa chữa, nâng cấp, đầu tư vào Tài sản thế chấp hoặc do tác động bởi bất kỳ phương thức nào khác tới Tài sản thế chấp, tài sản mới được hình thành sau khi bị chia, tách thuộc sở hữu của Bên B;

Phần giá trị Tài sản thế chấp trong tài sản mới sau hợp nhất, sáp nhập Tài sản thế chấp với tài sản khác hoặc do tác động bởi bất kỳ phương thức nào khác tới Tài sản thế chấp.

3.3 Bất kỳ sự thay đổi nào đối với Tài sản thế chấp (bao gồm cả việc xây dựng mới/tạo lập thêm tài sản khác gắn liền trên thửa đất) làm tăng giá trị thực tế của Tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không tách rời thuộc Tài sản thế chấp.

(Tài sản thế chấp quy định tại Điều 3.1, 3.2 và 3.3 trên đây được gọi là "TSTC").”

Do đó, yêu cầu của V về việc xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo việc thu hồi nợ là phù hợp và có căn cứ chấp nhận.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Phạm Văn T2 và bà Trịnh Thị Vân A1 phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Nguyên đơn đã tạm ứng toàn bộ nên ông Phạm Văn T2 và bà Trịnh Thị Vân A1 phải nộp 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) để hoàn trả lại cho nguyên đơn.

[6] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về nội dung vụ án, các thủ tục tố tụng, quá trình tiến hành tố tụng cũng như diễn biến tại phiên tòa là phù hợp quy định của pháp luật.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Phạm Văn T2 và bà Trịnh Thị Vân A1 phải chịu án phí đối với số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn VIB.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 5, 30, 35, 39, 147, 157, 227, 228, 235, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 298, Điều 299; Khoản 3 Điều 318; Điều 351 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 167; khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai;

Căn cứ vào các Điều 90, 91 Luật Các tổ chức tín dụng;

Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng;

Căn cứ Điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q đối với bị đơn ông Phạm Văn T2 và bà Trịnh Thị Vân A1.

1.1. Buộc ông Phạm Văn T2 và bà Trịnh Thị Vân A1 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q số tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng số 8919592.21 ngày 23/10/2021 và Hợp đồng tín dụng số 9927566.23 ngày 25/05/2023, tính đến ngày 29/9/2025 là: 5.041.018.430 đồng (năm tỷ không trăm bốn mươi một triệu không trăm mười tám nghìn bốn trăm ba mươi đồng), gồm:

- + Nợ vay gốc: 3.475.251.000 đồng;
- + Nợ lãi trong hạn: 576.897.703 đồng;
- + Nợ lãi quá hạn: 895.544.714 đồng;
- + Lãi chậm trả lãi: 93.325.013 đồng.

1.2. Ông Phạm Văn T2 và bà Trịnh Thị Vân A1 phải tiếp tục trả cho Ngân hàng TMCP Q các khoản lãi, lãi quá hạn, phí phát sinh từ ngày 30/09/2025 cho đến khi ông Phạm Văn T2 và bà Trịnh Thị Vân A1 thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại các Hợp đồng tín dụng đã ký.

1.3. Trong trường hợp ông Phạm Văn T2 và bà Trịnh Thị Vân A1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Q, thì Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm, cụ thể là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 298, tờ bản đồ số: 48, địa chỉ: khu phố T, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CB 908564, số vào sổ cấp GCN: CS08694 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/11/2015, đứng tên bà Trịnh Thị Vân A1 và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng TMCP Q.

Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của ông Phạm Văn T2 và bà Trịnh Thị Vân A1 đối với tài sản thế chấp làm tăng giá trị thực tế của tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không thể tách rời thuộc tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng TMCP Q.

1.4. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với Ngân hàng TMCP Q. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP Q.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Phạm Văn T2 và bà Trịnh Thị Vân A1 phải nộp 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) để hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Q.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Phạm Văn T2 và bà Trịnh Thị Vân A1 phải chịu 113.041.018 đồng (một trăm mười ba triệu không trăm bốn mươi một nghìn không trăm mười tám đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Q số tiền 56.284.158 đồng (năm mươi sáu triệu hai trăm tám mươi tư ngàn một trăm năm mươi tám đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008153 ngày 23 tháng 4 năm 2025 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương nay là Thi hành án dân sự Thành phố H.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật./.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự; người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Hải Nam